

Stap 1: Verkoop door een overheid?

Wanneer sprake is van verkoop van een (onroerende) zaak door een overheid dienen, zoals de Hoge Raad op 26 november 2021 heeft besloten, de volgende stappen te worden gezet (c.q. hadden deze stappen moeten worden gezet).

Deze stappen moeten gezet worden bij verkoop door een gemeente, provincie, nationale overheid en bepaalde andere publiekrechtelijke rechtspersonen. Waarschijnlijk moeten deze stappen ook worden gezet bij andere wijzen van vervreemden (waaronder wellicht langetermijnverhuur) en zijn deze stappen niet beperkt tot verkoop van onroerende zaken.

Stap 2: Schaarste?

Is er sprake van schaarste? Daarvan is sprake indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de (onroerende) zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Onderzoek of daar sprake van is.

Geen schaarste

Indien géén sprake is van een schaarste, kan de verkoop op reguliere wijze geschieden. Motiveer wel bij de (interne) besluitvorming waarom het redelijkerwijs niet valt te verwachten dat er meerdere gegadigden zijn.

Stap 3: Criteria

Indien sprake is van een schaarse (onroerende) zaak, dienen criteria op te worden gesteld aan de hand waarvan een koper wordt geselecteerd. Daarbij mag het overheidslichaam de hem toekomende beleidsruimte in acht nemen. De criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Dat moet worden gezien in de sleutel van het te dienen beleidsdoel.

Stap 4: Meerdere gegadigden binnen de criteria

Na vaststelling van de criteria voor verkoop, dient te worden beoordeeld of er, gegeven die criteria, nog steeds (te verwachten is dat er) meerdere gegadigden zijn.

Stap 5a: er is slechts één gegadigde

Indien slechts één gegadigde is (en ook niet te verwachten is dat er meerdere serieuze gegadigden zijn), dient het voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop te worden aangekondigd.

Daarbij moet ook worden gemotiveerd waarom vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Waarschijnlijk is het voldoende om de verkoop aan te kondigen op bijvoorbeeld de website van het overheidslichaam. Daarnaast dient er een redelijke termijn tussen het voornemen tot verkoop en de uiteindelijke verkoop te zitten. Deze termijn is afhankelijk van het te verkopen goed, maar als algemene richtlijn kan een termijn van 30 dagen worden gehanteerd.

Tijdens deze periode mag worden onderhandeld met de gegadigde, maar is het wel verstandig daarbij richting de gegadigde steeds het voorbehoud te maken dat zich mogelijk nog andere gegadigden melden.

Stap 5b: er zijn meerdere gegadigden

Indien er meerdere (potentiële) gegadigden zijn, dient bekend te worden gemaakt:

1. dat de (onroerende) zaak beschikbaar is;
2. hoe de selectieprocedure eruit ziet;
3. wat het tijdschema is; en
4. welke criteria zullen worden toegepast bij het aanwijzen van een koper.

Daarbij dient een "*passende mate van openbaarheid*" in acht te worden genomen. Dit lijkt een aanbestedingsrechtelijke maatstaf te zijn, waarbij afhankelijk van het soort (onroerende) zaak landelijk of zelfs internationaal bekendheid moet worden gegeven aan het voornemen tot verkoop.

Vervolgens dient aan andere partijen ook ruimte te worden geboden om naar de (onroerende) zaak mee te dingen.

In dit geval dienen verkoopvoorwaarden te worden gepubliceerd en is het niet aan te bevelen om met één partij vergaande onderhandelingen te voeren. Verder is het aan te bevelen om in de verkoopvoorwaarden op te nemen dat partijen binnen een termijn van 20 dagen na het aanwijzen van een koper hun bezwaren kenbaar moeten maken, op straffe van verval van recht.